Image not found or type unknown

Fiscalité récupération usufruit temporaire pour personne morale

Par **gtoussai2014**, le **22/01/2014** à **15:11**

Bonjour,
Si une personne morale soumise à l'IS souscrit un démembrement ab initio de nue-propriété pour une durée de 5 ans, sera t-elle imposée d'une quelconque manière (typiquement à l'IS) lorsqu'elle récupérera au bout des 5 ans le droit d'usufruit ?
Merci pour cette question assez technique

Par **JuLx64**, le **22/01/2014** à **15:30**

Non. Par contre le vendeur va être imposé sur la valeur de l'usufruit temporaire au titre des revenus fonciers.

Par **gtoussai2014**, le **22/01/2014** à **15:35**

Pas si la souscription se fait ab initio non ? Autrement dit il n'y a pas cession du droit d'usufruit temporaire, la personne morale se contente de souscrire dès le départ la nue-propriété, et une autre personne morale souscrit concomitamment le droit d'usufruit temporaire.
Par exemple pour une part de SCPI

Par **JuLx64**, le **22/01/2014** à **17:20**

La loi ne distingue pas les cessions d'usufruit temporaire effectuées concomitament de la nue propriété de celles cédées seules. Le traitement est donc identique dans les deux cas.

Par **gtoussai2014**, le **24/01/2014** à **11:03**

Je ne suis pas sûr (mais vous êtes plus expert que je ne le suis) : si la souscription de la nue-propriété se fait ab initio par un souscripteur A (et un souscripteur B souscrit l'usufruit temporaire sur 5 ans), le souscripteur A n'ayant pas souscrit l'usufruit et ne l'ayant donc pas

vendu, je ne vois pas comment il pourrait être taxé.
C'est pour cela que je me demandais si la récupération de cet usufruit, que le nu-propriétaire n'a donc jamais eu, donnait lieu à imposition (à l'IS puisque je suppose que le souscripteur A est une personne morale à l'IS), mais je comprends de votre message que non, ce qui semble lié à l'article 1133 du CGI.

Par **JuLx64**, le **24/01/2014** à **11:22**

Ce n'est pas l'acheteur qui est taxé au titre des revenus fonciers, mais le vendeur.
La simple récupération de l'usufruit temporaire par le nu-propriétaire ne générant aucun flux comptable, elle n'entraîne aucune taxation.

Par **gtoussai2014**, le **24/01/2014** à **11:27**

Je ne sais pas si nous disons la même chose (en tout cas je vous remercie pour vos réponses) :
- Oui bien sûr l'usufruitier sera taxé sur les coupons immobiliers au titre des revenus fonciers
- Pour moi il n'y a pas d'acheteur et de vendeur, il y a 2 acheteurs (souscripteurs) d'une NOUVELLE part de SCPI (démembremement en primaire, ab initio, et non en secondaire), un acheteur de la nue-propriété et un acheteur de l'usufruit, d'une nouvelle part donc
- En aucun cas le souscripteur de la nue-propriété n'a souscrit l'usufruit, il ne l'a donc pas cédé, et je ne vois donc pas comment il serait taxé
S'il s'agissait d'une part de SCPI existante, oui vous avez raison, il serait taxé au titre de la cession, mais là il s'agirait d'une nouvelle part, donc 2 acheteurs

Par **JuLx64**, le **24/01/2014** à **11:47**

Non, nous ne disons pas la même chose.
Pour qu'il y ait deux acheteurs, il faut bien qu'il y ait (au moins) un vendeur. C'est lui qui sera taxé au titre des revenus fonciers sur le produit de la vente de l'usufruit temporaire (article 13, alinéa 5 du CGI).

Par **gtoussai2014**, le **24/01/2014** à **19:05**

Je ne crois pas justement ; dans le cas où une SCPI émet une nouvelle part lors d'une augmentation de capital, cette nouvelle part sera bien créée et proposée à 2 souscripteurs 'ab initio' (dès sa création).
Dès lors, il n'y aura pas de vendeur, à moins que vous ne considériez que la SCPI elle-même soit la vendeuse, mais elle ne sera pas imposée pour autant. L'usufruit ici n'est pas cédé, il est créé par l'émetteur soit la SCPI.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **JuLx64**, le **24/01/2014** à **19:09**

Réfléchissez deux secondes ! Dans une cession il y a nécessairement deux parties : un acheteur, et ... ?
Selon le régime fiscal de la SCPI, l'imposition au titre des revenus fonciers peut être différent ou non.

Par **gtoussai2014**, le **24/01/2014** à **19:23**

J'aimerais vous parler au téléphone, je crois que nous parlerions rapidement le même discours.
Je réfléchis donc.
Une SCPI "LegavoxImmo" lance une augmentation de capital, elle crée 1 nouvelle part au prix de souscription de 100. La nue-propriété de cette *nouvelle* part est souscrite par une personne morale soumise à l'IS "Souscripteur1" (au prix de 80) et l'usufruit temporaire sur 5 ans est concomitamment souscrit par une autre personne morale "Souscripteur2" (au prix de 20).
Où voyez-vous une cession ? Il n'y en a pas, il n'y a donc pas de vendeur. Ou si vous voyez une cession, qui serait le vendeur ? Pas Souscripteur1 et Souscripteur2, ce sont des acheteurs ! Ce serait donc LegavoxImmo, mais c'est l'émetteur lui-même société SCPI, donc elle ne peut être imposée sur une part qu'elle crée ?
Mais cela étant, ce qui m'intéresse c'est le Souscripteur1, peut-on est d'accord pour dire qu'il souscrit à 80 un bien qui (sauf évolution du prix de la part de SCPI pendant la durée de 5 ans) aura une valeur de 100 cinq ans plus tard, et qu'il aura réalisé une plus-value de 25% sur 5 ans (en oubliant le fait que la SCPI a des frais), le tout ce qui est le fond de ma question sans imposition à l'IS ?

Par **JuLx64**, le **24/01/2014** à **19:34**

Il y a bien une cession d'une part, par la SCPI aux deux souscripteurs. Encore une fois, il n'y a pas d'acheteur sans vendeur.
Et si, bien sûr qu'elle peut être imposée, et en l'occurrence la valeur de l'usufruit temporaire sera considéré comme un revenu foncier. Si elle est à l'IS ça ne change rien, mais si elle est à l'IR ça peut. Mais s'il s'agit pour vous d'un tiers, ce n'est pas votre problème.
Et non, nous ne sommes pas d'accord non plus sur la suite. La société achète un bien à 80, qui comptablement vaudra toujours 80 cinq ans plus tard, et même moins du fait des amortissements. Elle peut toutefois opter pour une réévaluation au prix de marché de ses actifs, auquel cas elle devra chaque année augmenter la valeur de la part à mesure que la fin de l'usufruit approche, ce qui générera autant de résultat, et l'imposition à l'IS correspondant. Mais ce n'est nullement une obligation, donc si elle ne prend pas cette option la part vaudra toujours, comptablement, 80 cinq ans plus tard, moins les amortissements.
La valeur réelle de la part n'apparaîtrait qu'en cas de cession, générant alors une plus-value (ou une moins value, d'ailleurs, en fonction du prix).

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **gtoussai2014**, le **24/01/2014** à **19:41**

Ah là nous sommes dans le vif du sujet, et vous corrigez une in compréhension de ma part :
1. Achat à 80, nous sommes ok
2. Au bout de 5 ans, valeur comptable toujours à 80, nous sommes ok ; mais je voulais dire valeur de marché = 100 ; mais comptablement effectivement je conserve à 80
3. (qui est la suite du 2.) Récupération au bout des 5 ans de l'usufruit --> pas de fiscalité IS
4. Par contre ce que vous dîtes, c'est que si il y a vente la 6ème année de la part (en pleine propriété donc, puisque j'avais déjà la nue-propriété, et j'ai récupéré l'usufruit), alors il y a taxation à l'IS sur les 20 de plus-value ?
Autrement dit, la récupération de l'usufruit après 5 ans ne correspondrait qu'à un report d'imposition mais pas à une annulation, la fiscalité ayant bien lieu le jour où la part serait cédée ?

Par **JuLx64**, le **25/01/2014** à **00:06**

Peu importe quand vous vendez, la différence entre la valeur comptable et le prix de vente génère effectivement une plus-value, dont autant de résultat imposable à l'IS. Et donc effectivement la récupération de l'usufruit correspond à un report d'imposition au moment de la cession. Et c'est tout le principe de la fiscalité à l'IS : vous pouvez déduire beaucoup plus de choses avant la cession, mais au moment de la cession toutes les déductions antérieures ressortent en PV.
Et très franchement, je ne vois aucun intérêt à acquérir des parts de SCPI dans une structure à l'IS, puisque justement elles ont vocation à être cédées à plus ou moins court terme, en tout cas pas conservées sur le long terme, et donc sans aucune déduction fiscale au final. Sauf à imaginer céder les parts de la structure à l'IS, pour bénéficier au moins de l'abattement pour durée de détention de valeurs mobilières, mais ça limite quand même fortement les options.
Les parts de SCPI n'ont de réel intérêt à mon sens qu'à l'IR.
Une structure à l'IS pour loger de l'immobilier n'a d'intérêt que si vous n'avez pas la revente comme perspective, car dans ce cas vous différez indéfiniment l'imposition des revenus qui ont été effacés par les amortissements, ou si vous envisagez une sortie par la vente des titres et non des immeubles.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés